PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Kingston

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

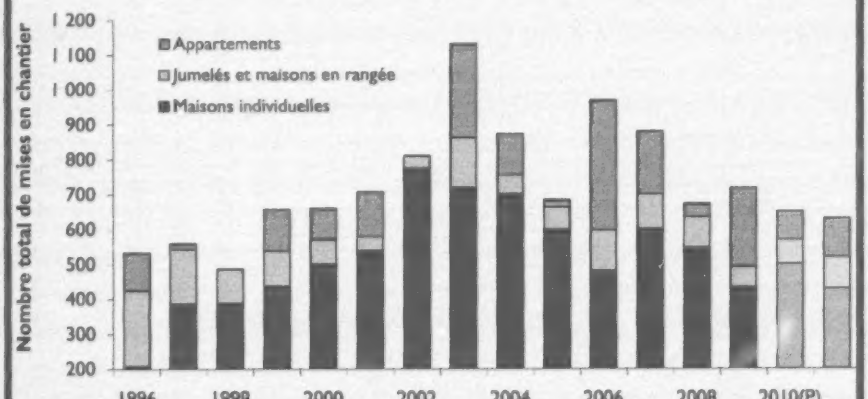
Date de diffusion : automne 2010

Coup d'œil sur le marché de l'habitation

- Les ventes de logements existants ont ralenti depuis le premier trimestre et elles reculeront de 5,2 % cette année. L'an prochain, le marché de l'habitation se stabilisera, et la baisse de l'activité sera modeste.
- S'il est vrai que le marché de l'habitation de Kingston semble s'essouffler depuis quelques mois, sur l'ensemble de l'année, le prix de revente moyen sera en hausse. En 2011, face au repli des transactions et à la multiplication des nouvelles inscriptions, le rythme de croissance du prix de vente moyen ralentira et suivra l'évolution du taux d'inflation.
- La région métropolitaine de recensement (RMR) de Kingston verra le nombre total de mises en chantier d'habitations diminuer quelque peu en 2010 et se fixer à 650, la faible production d'appartements continuant de plomber la construction résidentielle. En 2011, les mises en chantier poursuivront leur tendance baissière et reflèteront mieux les besoins engendrés par la croissance démographique.

Figure 1

Les mises en chantier d'habitations ralentiront à Kingston



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements). P : prévisions de la SCHL

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 8 octobre 2010.

Table des matières

1 Coup d'œil sur le marché de l'habitation
2 Marché de la revente
2 Marché du neuf
3 Survol de l'économie
5 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché de la revente

Les ventes de logements existants vont ralentir en 2010, se stabiliser en 2011

Les reventes ralentiront durant la seconde moitié de 2010, mais elles se stabiliseront l'an prochain, puisque le devancement des ventes qui s'est produit plus tôt cette année a eu pour effet de modérer la demande dans les mois suivants. Les perspectives d'une croissance durable du revenu d'emploi à Kingston devraient contribuer à minimiser la diminution des ventes de logements existants en 2011. Les ventes de logements existants à Kingston sont descendues à un niveau comparable à la moyenne des 15 dernières années, qu'on considère comme susceptible de se maintenir.

Le marché rejoindra son point d'équilibre

Selon le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI), un indicateur avancé qui permet de prendre le pouls du marché, la croissance des prix est sur le point de ralentir. D'octobre 2009 à avril 2010, le RVNI a invariablement indiqué un marché vendeur. Présentement, toutefois, le nombre de nouvelles inscriptions augmente plus rapidement que les ventes, ce qui laisse prévoir que le marché de la revente sera plus proche de son point d'équilibre pour le restant de l'année et en 2011.

Selon les plus récents calculs de la SCHL, le revenu minimum requis pour acheter une habitation à Kingston devrait demeurer stable par rapport au revenu réel du ménage moyen. On peut donc s'attendre à ce que l'abordabilité des logements pour propriétaires-occupants demeure stable en 2011.

Marché du neuf

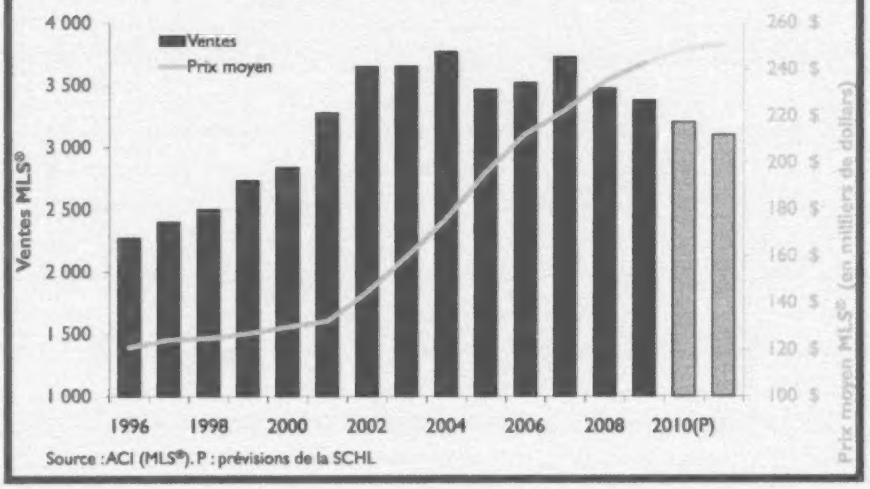
Le nombre total de mises en chantier d'habitations diminuera quelque peu

Le nombre total de mises en chantier d'habitations dans la RMR de Kingston diminuera quelque peu en 2010, la faible production d'appartements continuant de plomber la construction résidentielle. La hausse marquée des achèvements d'unités locatives ces six derniers mois n'explique pas à elle seule le ralentissement attendu, même si elle sera le principal frein à l'activité : du côté de la demande, le fort taux de chômage chez les jeunes (âgés de 15 à 24 ans) est aussi un facteur limitatif. Entre janvier et septembre 2010, le pourcentage de jeunes chômeurs dans cette catégorie d'âge était systématiquement à deux chiffres, alors que le taux de chômage global à Kingston est resté inférieur à 6 %.

Il s'ensuit que certains jeunes adultes pourraient continuer de vivre plus longtemps sous le même toit que leurs parents ou revenir y habiter pour des raisons économiques, telles que la poursuite des études, des difficultés financières, le manque d'emplois ou le coût de la vie dans un secteur donné. Un climat économique défavorable a bien souvent tendance à dissuader des locateurs potentiels de former leur propre ménage. Cette probabilité réduite de formation de nouveaux ménages locataires pourrait nuire à la demande locative et donc se ressentir sur le nombre d'appartements

Figure 2

Les ventes de logements existants resteront supérieures à la moyenne à Kingston



Source : ACI (MLS®). P : prévisions de la SCHL

1. Pour calculer le revenu minimum requis, on divise par 32 % les charges de remboursement hypothécaire associées à une habitation existante de prix moyen. Le revenu réel correspond au revenu moyen des ménages – ceux de 2005 et de la période de 2006 à 2009 sont fondés sur des estimations effectuées à partir des variations réelles et prévues des gains hebdomadaires moyens. Quant aux charges de remboursement hypothécaire, elles sont établies en fonction d'une période d'amortissement de 25 ans, d'une mise de fonds de 10 % et du taux moyen affiché s'appliquant aux prêts hypothécaires à taux fixe de cinq ans.

commencés cette année comme l'année prochaine.

Le nombre de permis de construire délivrés, un indicateur prospectif, laisse présager une contraction de la production résidentielle à la fin de 2010 et en 2011. Le fléchissement des intentions de construire résulte d'un rééquilibrage du marché de la revente. La montée des nouvelles inscriptions de logements existants offre davantage de choix aux acheteurs, ce qui peut avoir pour effet de limiter le débordement de la demande sur le marché du neuf. En conséquence, on peut s'attendre à ce que le nombre total de mises en chantier d'habitations descende graduellement jusqu'à un niveau qui cadre bien avec l'évolution de la formation de ménages.

Les constructeurs sont en voie de produire plus de maisons individuelles que l'an dernier

Il y a tout lieu de penser qu'en 2010, la production de maisons individuelles dépassera celle de l'année précédente, la demande de logements de ce type demeurant vive dans la RMR de Kingston. Dans l'ensemble, ce segment du marché est étayé par les robustes gains au chapitre de l'emploi qu'ont enregistré les acheteurs d'une habitation d'un cran supérieur, âgés de 45 à 64 ans. C'est au sein de ce groupe d'âge que l'emploi s'est accru le plus à Kingston depuis le début de la reprise de l'économie locale à la fin de 2009. Entre janvier et septembre 2010, l'emploi à plein temps chez les personnes de 45 à 64 ans s'est accru de 9 %, ce qui renforce l'idée que celui ci est plus susceptible que l'emploi à temps partiel de stimuler le marché de l'habitation local.

Les stocks de maisons individuelles achevées et inoccupées sont assez faibles, ce qui favorisera une intensification de la construction dans ce segment. Depuis le début de l'année, le rythme des mises en chantier de ce type d'unités est supérieur à celui de l'an dernier. En dépit du fait que les constructeurs de Kingston devraient couler cette année un plus grand nombre de fondations de maisons individuelles qu'en 2009, leur cadence de production rétrogradera légèrement en 2011, eu égard à la faiblesse de la reprise économique locale.

Les jumelés et les maisons en rangée gagnent du terrain sur le marché du neuf

Bien que les maisons individuelles restent le type d'habitation le plus recherché à Kingston, en raison de la composition de la population, certains accédants à la propriété opteront sans doute pour un logement moins cher, vu que le prix moyen des maisons individuelles neuves demeure relativement élevé. Ainsi, la construction de maisons en rangée deviendra de plus en plus dynamique d'ici la fin de 2010 et en 2011, car la demande évoluera en faveur des logements de taille plus petite. On s'attend à ce que l'accélération des mises en chantier de jumelés se poursuive assez longuement en 2011, année où la production de ce type d'unités enregistrera des gains importants. À l'heure actuelle, les stocks de maisons en rangée et de jumelés sont bas en comparaison de l'an dernier. La construction va donc s'intensifier dans ces deux segments durant les deux années à venir.

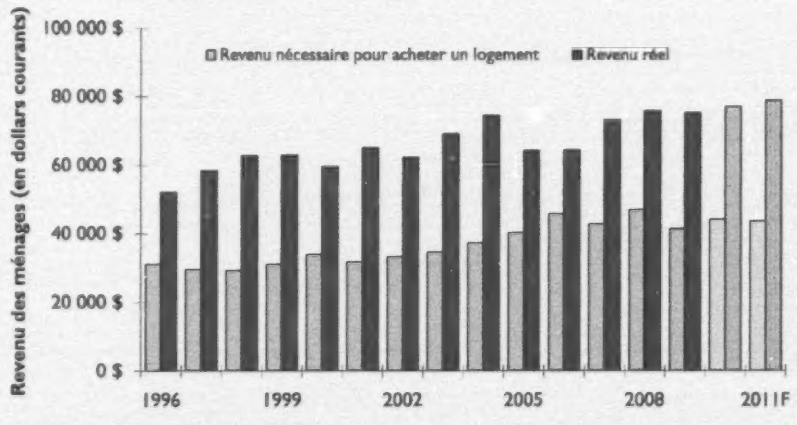
Survol de l'économie

Le marché de l'emploi de Kingston devrait s'améliorer en 2011

La gravité du ralentissement économique mondial qui a débuté à la fin de 2008 a engendré à Kingston en 2009 la première décroissance de l'emploi en sept ans. Compte tenu

Figure 3

L'abordabilité des logements pour propriétaires-occupants demeurera stable à Kingston en 2011



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI

de la reprise économique plus lente que prévu, le marché de l'emploi de Kingston restera stagnant cette année, puis il s'améliorera graduellement l'an prochain. En raison du faible taux d'activité, l'emploi et la main-d'œuvre devraient connaître une variation similaire de leur rythme de croissance, ce qui maintiendra la proportion de chômeurs sous la barre des 6 % ces deux prochaines années. Ce faible taux de chômage à Kingston continuera de stimuler l'afflux de migrants vers la région, et donc la demande de logements.

Kingston continue de séduire par un style de vie modeste en milieu urbain

Kingston est un endroit de choix pour les retraités qui cherchent un style de vie modeste en milieu urbain. Certes, la proportion de jeunes diminue depuis quelques années, mais le nombre d'aînés et de ménages n'ayant plus d'enfants à la maison devrait encore connaître une croissance rapide. L'immigration accrue de personnes âgées de 45 ans et plus continuera de soutenir la demande de maisons individuelles, du moins à moyen terme. Puisque bon nombre d'aînés préfèrent vieillir en milieu familier, les habitations facilement adaptables aux besoins de leurs occupants au fil des ans seront de plus en plus recherchées : en effet, les aînés choisissant de s'installer à Kingston favoriseront les logements qui nécessitent peu d'entretien et au sein desquels il leur sera plus facile de recevoir des services de soutien. Par ailleurs, comme l'ascension d'escaliers devient de plus en plus pénible avec l'âge, la plupart des aînés accorderont la préférence à des logements d'un seul étage et des copropriétés.

L'expansion démographique soutient la demande de logements

La population de la RMR de Kingston continuera d'augmenter dans l'ensemble, grâce à l'afflux net de personnes venant d'autres provinces et d'autres régions de l'Ontario. Le solde migratoire ajoutera annuellement environ 500 personnes à la population pendant la période à l'étude, selon les prévisions. Afin d'attirer des migrants, la ville de Kingston a récemment mis en place un nouveau portail Web à l'intention des nouveaux arrivants. Cette technologie vise à aider les nouveaux résidents à explorer la variété de ce que la ville peut leur offrir.

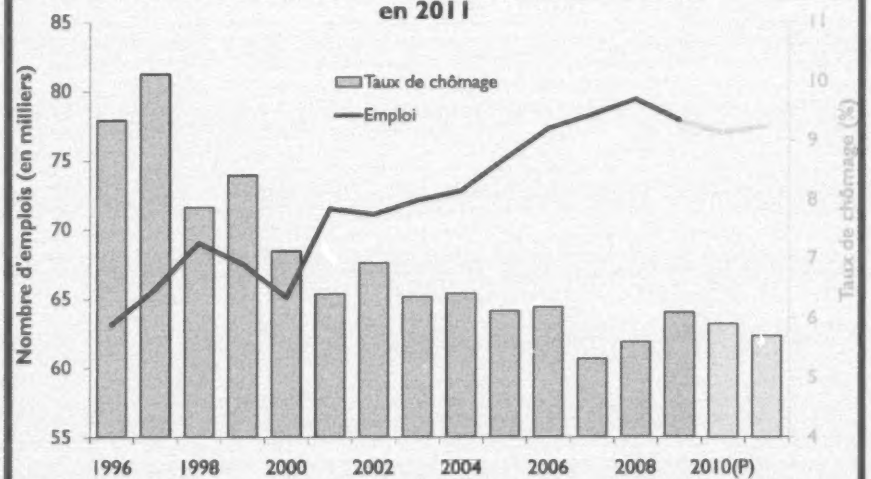
À l'échelle provinciale, le solde migratoire devrait augmenter cette année et l'an prochain, car la croissance économique mondiale atténuera l'incertitude et favorisera de nouveau les déplacements de visiteurs étrangers vers l'Ontario. Au cours de la période prévisionnelle, l'Ontario perdra en moyenne moins de migrants vers l'Ouest par comparaison aux années antérieures, à mesure que la reprise économique de la province se confirmera.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront stationnaires au deuxième semestre de 2010 et en 2011. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,0 et 3,7 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 3,2 et 6,1 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 2,7 à 3,7 % pour les prêts de un an et de 3,5 à 6,0 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Figure 4

Le marché de l'emploi devrait se redresser à Kingston en 2011



Source : Statistique Canada. P : prévisions de la SCHL

Résumé des prévisions
RMR de Kingston
Automne 2010

	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	3 725	3 473	3 377	3 200	-5,2	3 100	-3,1
Nouvelles inscriptions MLS®	6 716	7 281	6 259	6 530	4,3	6 890	5,5
Prix MLS® moyen ($)	222 300	235 047	242 729	248 800	2,5	251 000	0,9
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	600	546	432	500	15,7	400	-20,0
Logements collectifs	280	126	285	150	-47,4	190	26,7
Jumelés	16	48	20	25	25,0	30	20,0
Maisons en rangée	85	41	41	45	9,8	60	33,3
Appartements	179	37	224	80	-64,3	100	25,0
Tous types de logement confondus	880	672	717	650	-9,3	590	-9,2
Prix moyen ($)							
Logements individuels	266 145	258 693	269 153	276 500	2,7	279 500	1,1
Jumelés	194 100	209 888	207 794		s.o.		s.o.
Prix médian ($)							
Logements individuels	260 000	254 900	269 300	275 000	2,1	280 000	1,8
Jumelés	197 600	199 900	190 000		s.o.		s.o.
Indice des prix des logements neufs (var. en %) (Ont)	2,6	3,5	0,1	s.o.	-	s.o.	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,2	1,3	1,3	1,6	0,3	1,2	-0,4
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	856	880	909	935	2,9	960	2,7
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	3,47	-	3,20	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	5,59	-	5,20	-
Nombre annuel d'emplois	78 300	79 400	77 900	77 000	-1,2	77 500	0,6
Croissance de l'emploi (%)	1,3	1,4	-1,9	-1,2	-	0,7	-
Taux de chômage (%)	5,3	5,6	6,1	5,9	-	5,7	-
Migration nette	179	1 057	1 127	350	-	500	-

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!

65452_2010_B02